



**meylan**

Une ambition  
partagée

# Une politique d'urbanisme Au service des habitants et des emplois

Réunion AHCM - 16/12/2021

# Sommaire

- Éléments supra-communaux
- Données sur les logements et les habitants de Meylan
- Impacts du PLUI sur Meylan
- La stratégie foncière de la commune
- Une déclinaison de la stratégie dans la modification n°1 du PLUI
- **Impacts sur le quartier Charlaix**
- A plus long terme...

# Une politique d'urbanisme...

- ❑ Comment rendre une ville agréable à vivre pour ses habitants
  - Des logements,
  - Des équipements et des services publics,
  - Des commerces,
  - Une offre de mobilité,
  - Des emplois,
    - dans un cadre de vie à préserver : « Meylan ville-parc »

# La politique logement

- ❑ Offrir un logement pour tous, c'est la 1ère des solidarités
  
- ❑ Une politique cadrée par trois éléments :
  - La loi SRU
  - Le Plan Local de l'Habitat
  - Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

# La Loi SRU - Solidarités et Renouvellement Urbain

- ❑ Objectifs de la loi : dans les villes de plus de 3 500 habitants, obtenir un parc de 25 % de logements sociaux d'ici 2025

70 % des ménages français ont des revenus leur permettant de demander l'attribution d'un logement social

- ❑ Pour les communes en déficit :

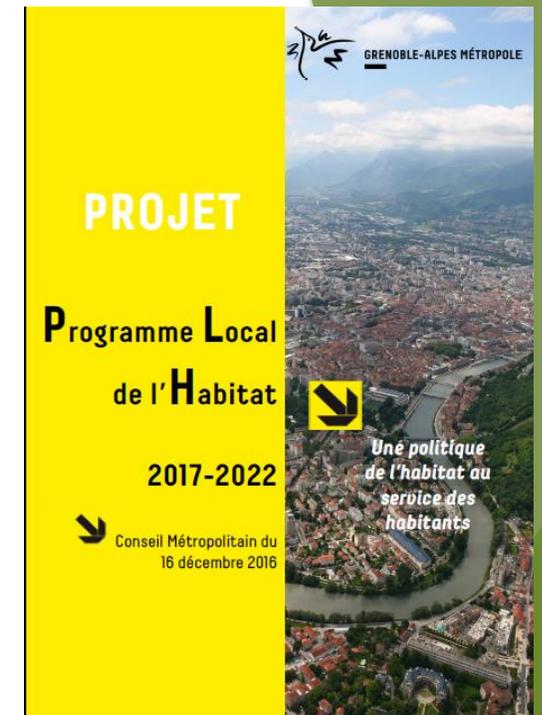
- Le Préfet fixe un objectif de rattrapage par période triennale
- Il détermine une amende liée au nombre de logements manquants
- A l'issue d'une période triennale, si la commune n'a pas atteint 80 % de l'objectif fixé, il peut mettre la commune en carence :
  - ✓ Une amende pouvant être majorée d'un facteur 2 à 5
  - ✓ La commune perd son droit de préemption et sa participation à la commission d'attribution de logements sociaux
  - ✓ Le Préfet peut décider de se substituer aux communes dans l'attribution des Permis de Construire

# La Loi SRU - Solidarités et Renouvellement Urbain

- ❑ Un contrat de Mixité Sociale définissant la stratégie de la commune pour rattraper son retard peut être signé entre la commune et le Préfet
  
- ❑ La loi SRU comptabilise différents types de logements sociaux
  - Les logements locatifs sociaux :
    - Du PLAI au PLS en fonction du niveau de revenus
  - Des logements en accession sociale, avec le dispositif BRS (Bail Réel Solidaire)
  - Des logements spécifiques (étudiants, personnes âgées...)

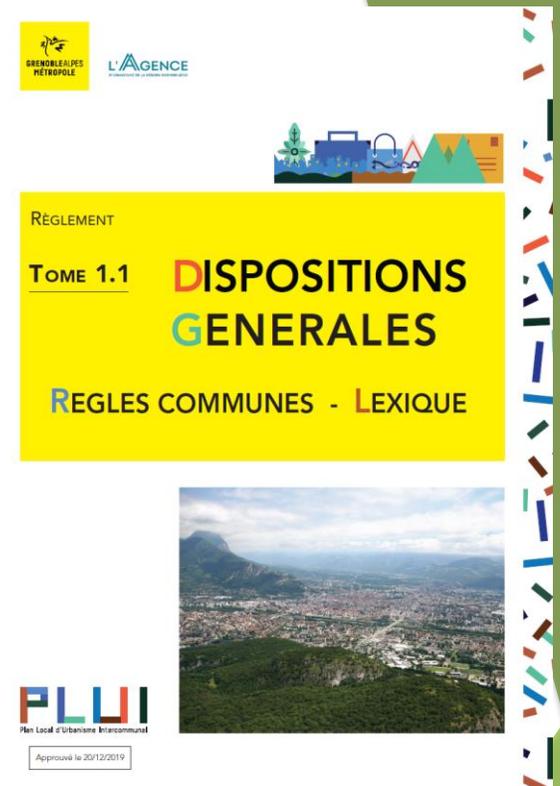
# Le PLH - Plan Local de l'Habitat

- Plan métropolitain définissant la production annuelle de logements par commune
- Objectifs quantitatifs et qualitatifs pour Meylan :
  - 130 logements par an
  - 82 logements sociaux par an, dont 40 % de PLAI



# Le PLUI - Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- Un outil d'urbanisme réglementaire
- Il est applicable depuis début 2020
- Il remplace les PLU (ou POS) des communes
- Il est commun à l'ensemble des 49 communes
  
- Des mises à jour régulières sont prévues
  - Modif n°1 : mise en oeuvre mi-2022
  - Modif n°2 : mise en oeuvre fin 2023



# Données sur les Meylanais

## MÉNAGES ET FAMILLES



<b>8 084</b> ménages en 2013	<b>2,0</b> personnes dans le territoire Nord-Est*
<b>2,1</b> personnes en moyenne par ménage <i>3,5 en 1968, 2,7 en 1990</i>	<b>2,1</b> personnes pour le cœur métropolitain
	<b>2,1</b> personnes pour la Métropole

Sources : INSEE recensement 2013

Personne seule	36 %	44 %	42 %	40 %
Couple sans enfant	29 %	22 %	23 %	24 %
Couple / famille avec enfants	32 %	29 %	31 %	32 %

## TROIS CLASSES D'ÂGE

0 - 17 ans	20 %	19 %	20 %	20 %
18 - 24 ans	8 %	18 %	15 %	13 %
+ 65 ans	22 %	16 %	16 %	16 %

### Une population vieillissante:

La part de personnes âgées, déjà importante sur la commune, augmente de près de 4% par an sur la période 2008-2013. A contrario, la part de population jeune continue de diminuer.

# Données sur les logements à Meylan

## LE PARC DE LOGEMENTS



	Territoire Nord-Est	Cœur métropolitain	Métropole
<b>8 709 logements</b>	12,3 %		
Dont 25 % de maisons 75 % d'appartements	15 % 83 %	13 % 85 %	22 % 77 %
<b>4 % de logements vacants</b>	7 %	7 %	7 %

## LA DYNAMIQUE DE CROISSANCE ANNUELLE

	Territoire Nord-Est*		
<b>0,2 %</b> entre 1999 et 2007	0,7 %	0,7 %	0,8 %
<b>1,4 %</b> entre 2007 et 2012	1,5 %	1,4 %	1,4 %

Une augmentation du parc de logement qui s'accélère sur la commune depuis 2007.

Une faible part de logements vacants.

## L'OCCUPATION DU PARC DE LOGEMENTS

	Territoire Nord-Est		
<b>8 078 résidences principales</b>			
62 % de propriétaires occupants	45 %	47 %	51 %

Sources : INSEE recensement 2012

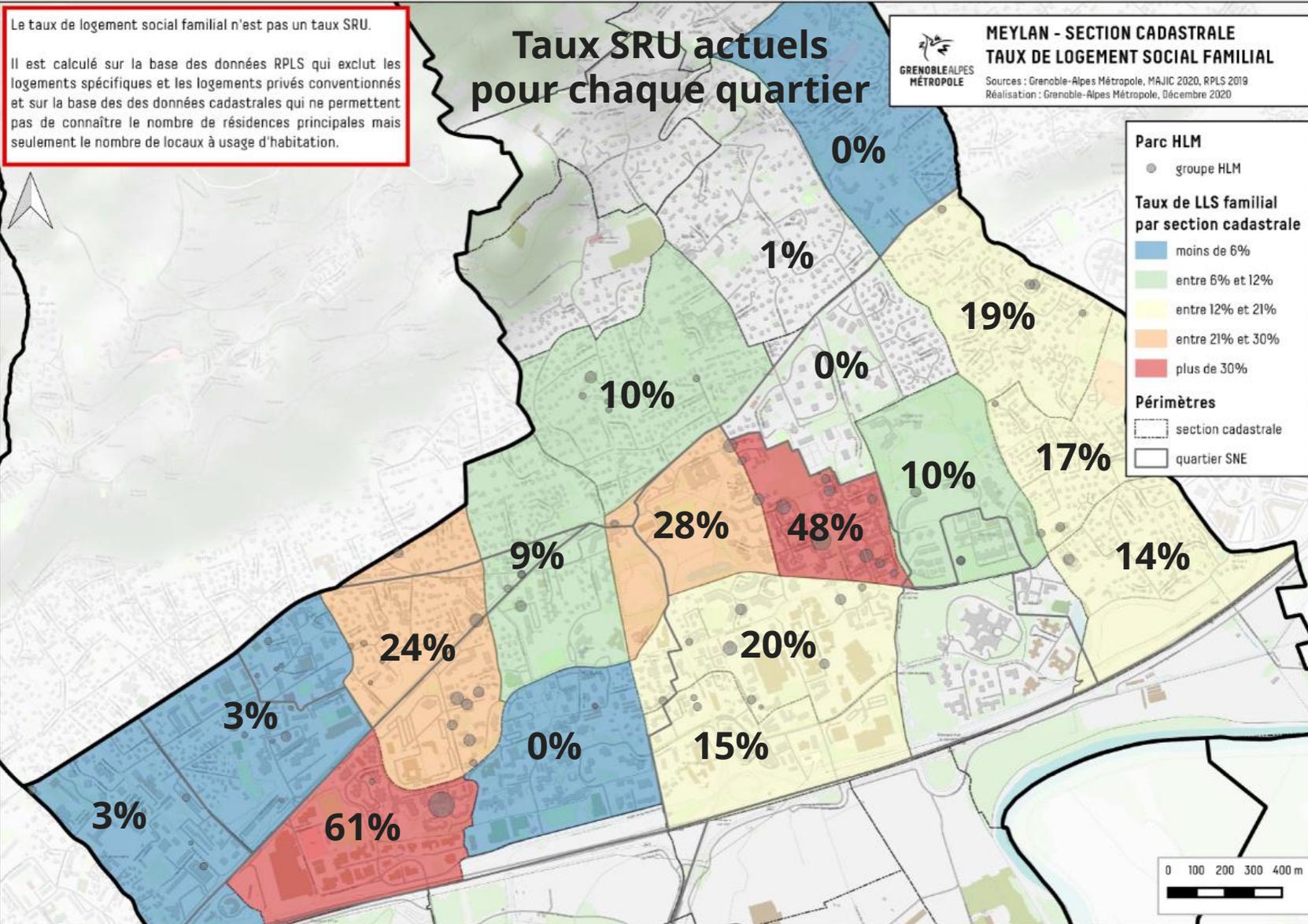
## LE PARC ANCIEN CONSTRUIT ENTRE 1945 ET 1975

nécessitant une vigilance particulière en terme de rénovation thermique.

<b>43 %</b> du parc de logements	41 %	45 %	41 %
<b>56</b> copropriétés, soit <b>34 %</b> des copropriétés	25 %	30 %	27 %

Sources : MAJIC III millésime 2015 traitement AURG d'après Grenoble-Alpes-Métropole

# Données sur les logements sociaux à Meylan



# Données sur les logements sociaux à Meylan

## ❑ Situation de la commune par rapport à la loi SRU - bilan période triennale 2017-2019

### • Nombre de logements à produire :

- ✓ Objectifs = 285
- ✓ Réalisé = 217, soit 77% de l'objectif

### • Pourcentage de logements PLAI

- ✓ Objectif = 30%
- ✓ Réalisé = 24%

### • Décision Préfet : mise en carence le 29/12/2020 avec majoration amende de 20%

**Au 01/01/2020 :**

17,6 % de Logements sociaux

Déficit de 721 logements

*PLAI = Prêt Locatif Aidé d'Intégration*

# Analyse de l'impact du PLUI sur Meylan

- ❑ 3 avancées majeures du PLUI par rapport au PLU Meylanais
  - Augmentation du taux global de logements sociaux par opération (35%) à partir de 3 logements
  - Augmentation du coefficient de pleine terre, pouvant aller jusqu'à 60 %
  - Mise en place d'une OAP Paysage&Biodiversité
  
- ❑ Mais, une augmentation forte des droits à construire sur quartier Buclos-Grand-Pré
  
- ❑ Avec 35 % de logements sociaux par opération, il faudrait construire plus de 15 PLM pour rattraper notre retard SRU

# Stratégie foncière de la commune

- ❑ Objectif : concilier besoin de construction de nouveaux logements ET préservation de la qualité de vie de Meylan
  - Mieux répartir effort de construction dans les quartiers
  - Développer une offre de logements abordables, via le BRS
  - Développer des logements SRU spécifiques (étudiants, personnes âgées)
  - Réduire le volume de nouveaux logements :
    - acquisition/rénovation de logements dans le parc privé existant et en les transformant en logements sociaux
    - Augmenter le taux de logements SRU dans des opérations ciblées
  - Compléter le PLUI par une charte communale
  - Rédiger un Contrat de Mixité Sociale formalisant ces engagements communaux

# Stratégie foncière de la commune

## Que contient le Contrat de Mixité Sociale - période 2020-2022

- **Objectif fixé par l'Etat : 393 logements sociaux**
- **Prévision de production :**
  - Nombre total de logements prévus : 953
    - dont Logements sociaux SRU : **389**
      - Dont Logements locatifs sociaux : 340
      - Dont accession à la propriété (BRS) : 49
- **Evolution du taux de logements SRU :**
  - 01/01/2020 : 16,7%
  - 01/01/2023 : 19,1%

**Principaux programmes :**  
PLM  
KPMG  
Carré Lumière - phase 2  
Le Grand Chatelet  
Ferme Rovarey  
Chemin des Clos  
Projet atelier Groll

# Stratégie foncière de la commune

## Que contient le Contrat de Mixité Sociale - période 2023-2025

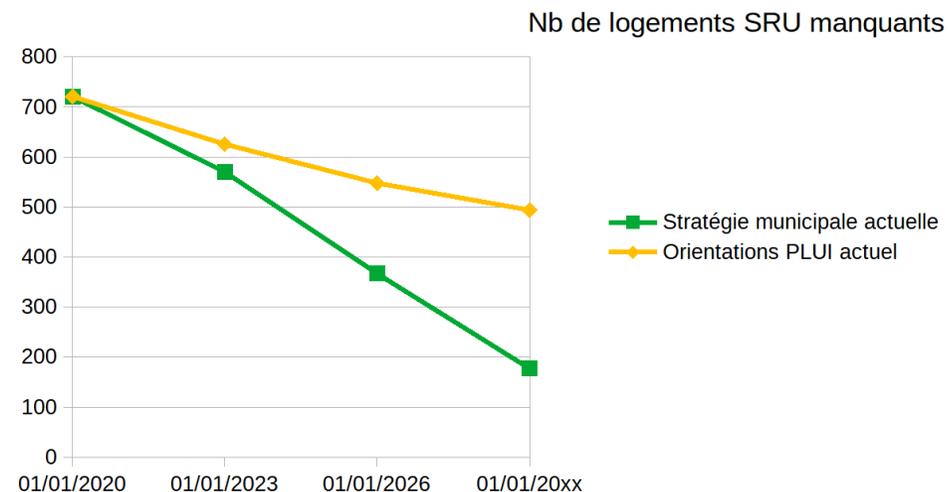
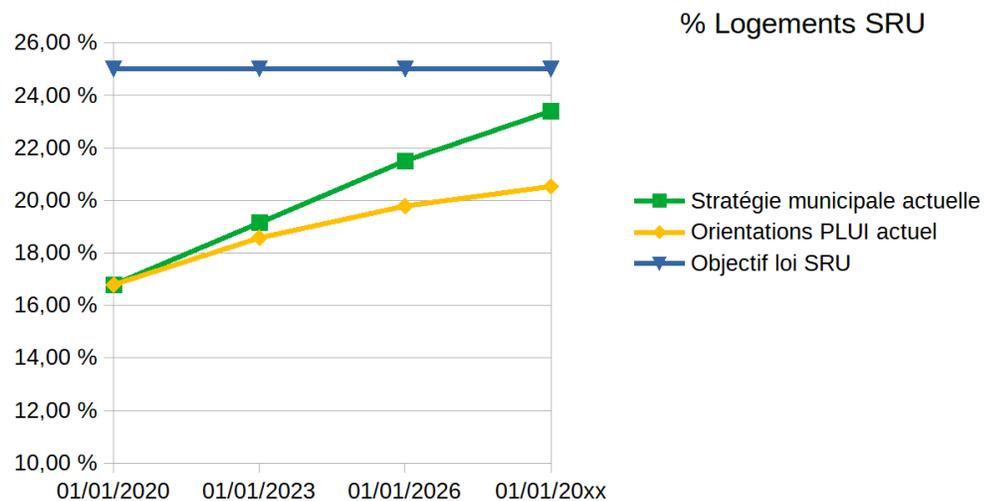
- **Objectif fixé par l'Etat : 393 logements sociaux**
- **Prévision de production :**
  - Nombre total de logements prévus : 1 316
    - dont Logements sociaux SRU : 722
      - Dont Logements locatifs sociaux : 599
      - Dont accession à la propriété (BRS) : 123
- **Evolution du taux de logements SRU :**
  - 01/01/2023 : 19,1%
  - 01/01/2023 : 21,5%
  - À terme : 23,5%

**Principaux programmes :**  
La Serve (Pharmacie)  
EDF  
Avenue du Granier  
Allée de la Piat  
Société Générale  
Charlaix (ERS)

*ERS = Emplacements  
Réservés Mixité Sociale*

# Stratégie foncière de la commune

## Evolutions sur les périodes triennales 2020-2022 et 2023-2025



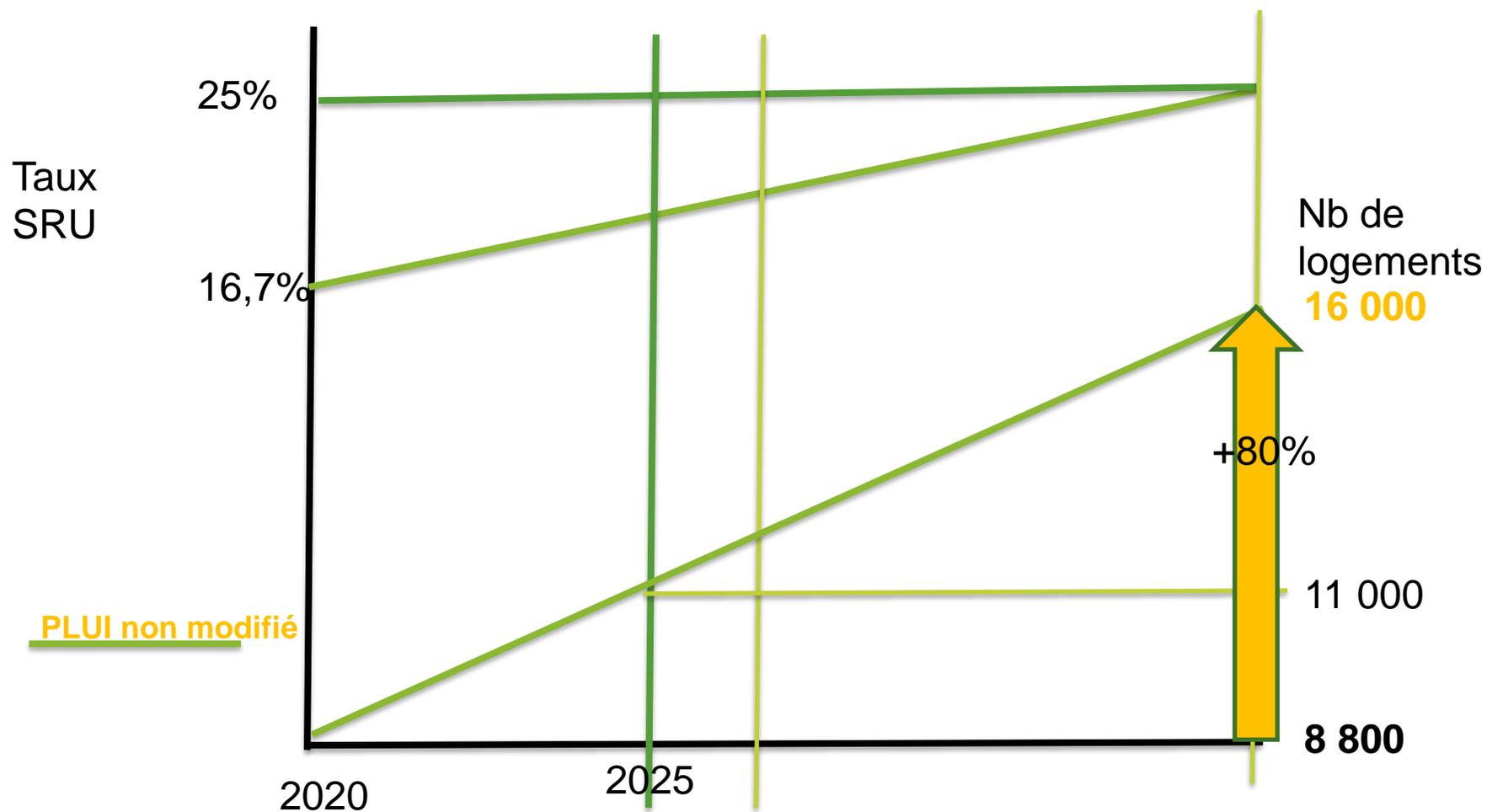
# Stratégie foncière de la commune

## Impact de la loi SRU sur la densification de la commune

- **La conversion de 1 logement prévu en accession privée en logement social = 10 logements évités**
- **Actions décidées pour 2020-2025 : 500 logements évités**
- ✓ **Avec le taux de 35% de logements sociaux prévu dans le PLUI, il aurait fallu construire plus de **7000 logements** pour atteindre l'objectif fixé par l'Etat :**
- ✓ **Grâce aux actions que nous avons décidées, pour atteindre l'objectif de 25%, il "ne" nous faudra construire "que" **3000 logements****

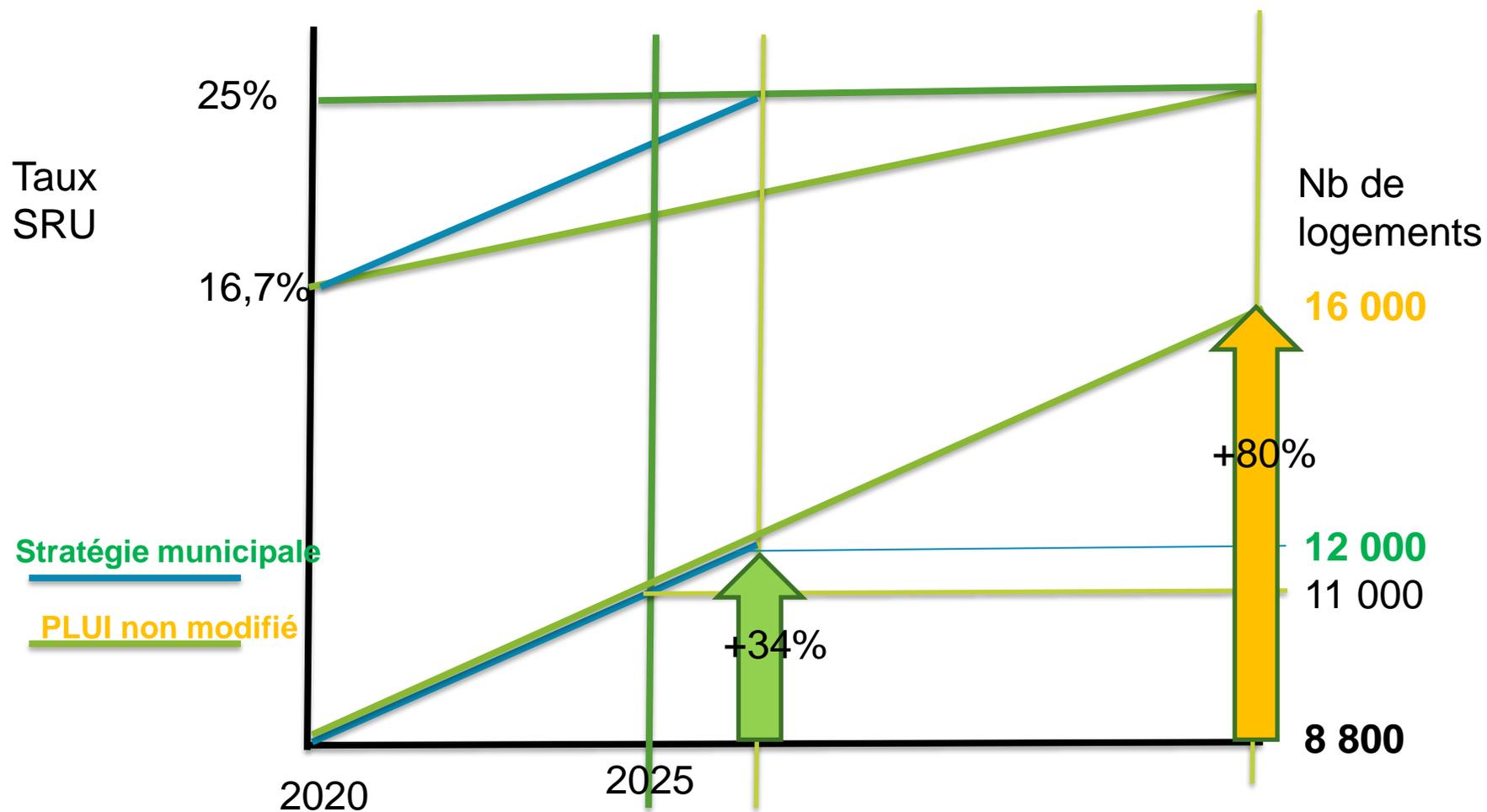
# Stratégie foncière de la commune

## Impact de la loi SRU sur la densification de la commune



# Stratégie foncière de la commune

## Impact de la loi SRU sur la densification de la commune



# Une déclinaison de notre stratégie dans le PLUI

- ❑ Avant mise en œuvre de la modification n°1
  - Négociation avec promoteurs pour augmenter % logements SRU, dont BRS
  - Prémption en direct ou via l'EPFL

# Une déclinaison de notre stratégie dans le PLUI

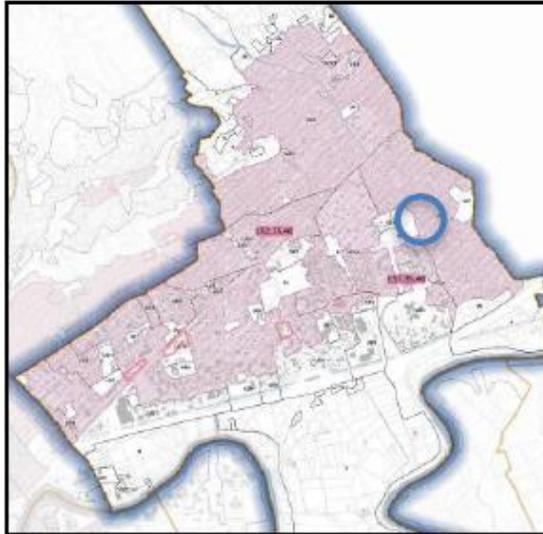
## □ Modification n°1

- Rappel contexte d'urgence : propositions communes à rendre fin 2020 à la Métropole
- Principales modifications :
  - ✓ Réduire pression foncière sur Buclos-Grand Pré
  - ✓ Renforcement des 4 ERS existants et création de 6 nouveaux ERS
  - ✓ Renforcement protection patrimoine végétal et arboré
  - ✓ Augmentation Coefficient de pleine terre sur Inovallée



# Impacts sur le quartier du Charlaix

## □ ERS - Bas Charlaix Nord

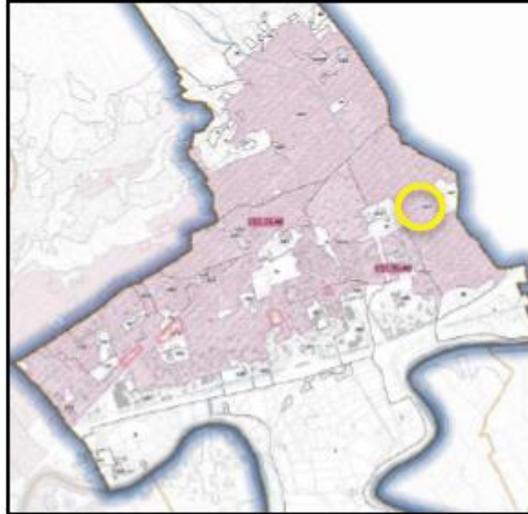


30 logements minimum  
50% LLS  
50 % BRS

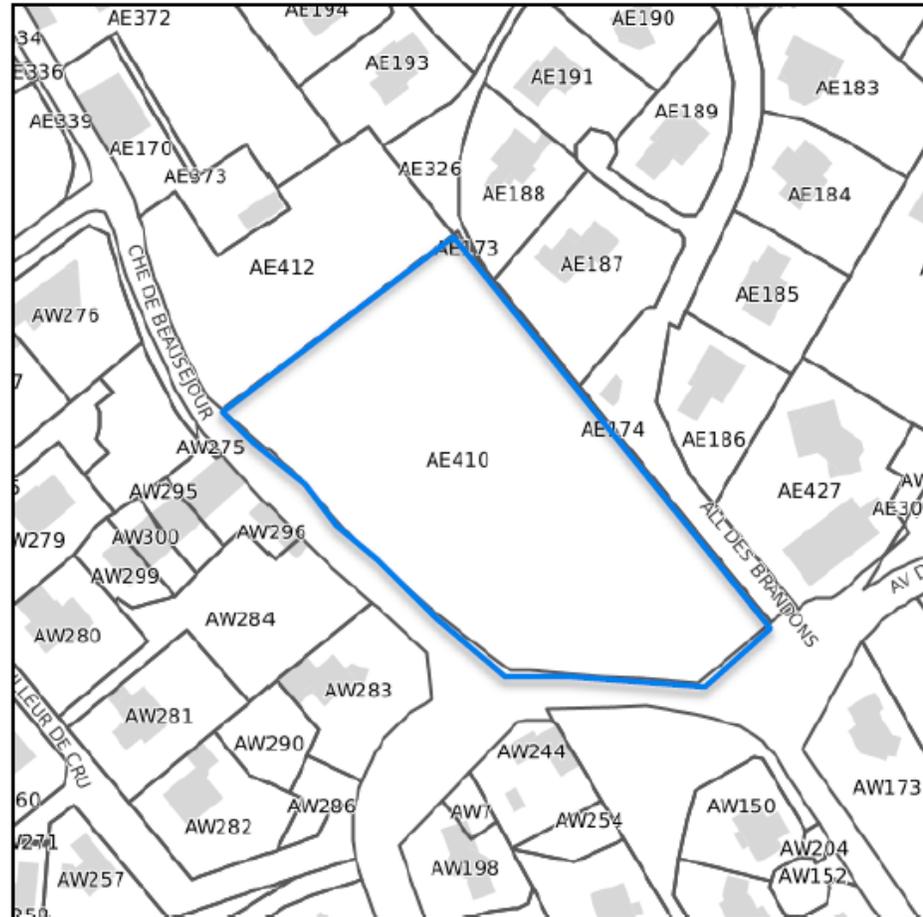


# Impacts sur le quartier du Charlaix

## ERS - Bas Charlaix Centre



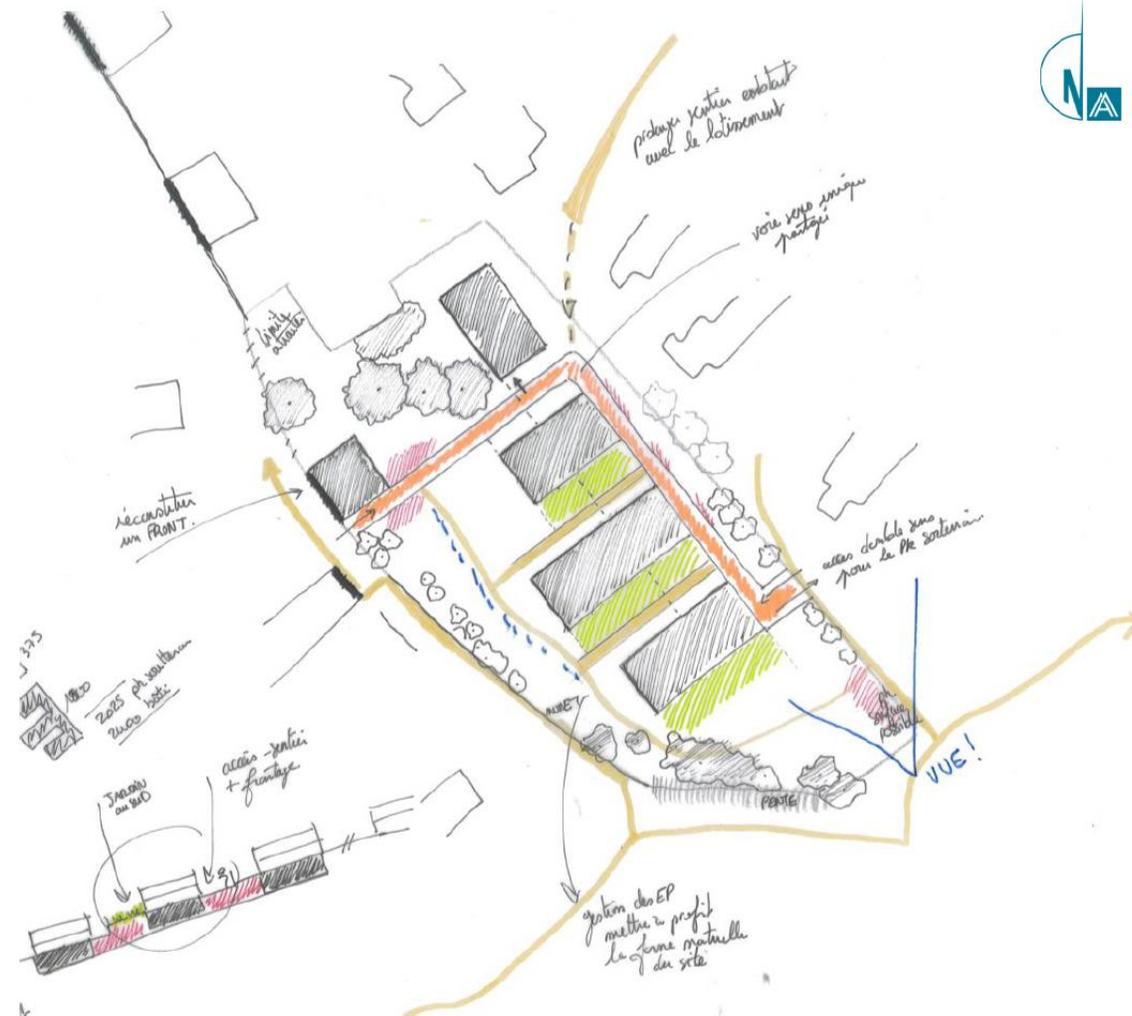
50 logements minimum  
100% BRS



# Impacts sur le quartier du Charlaix

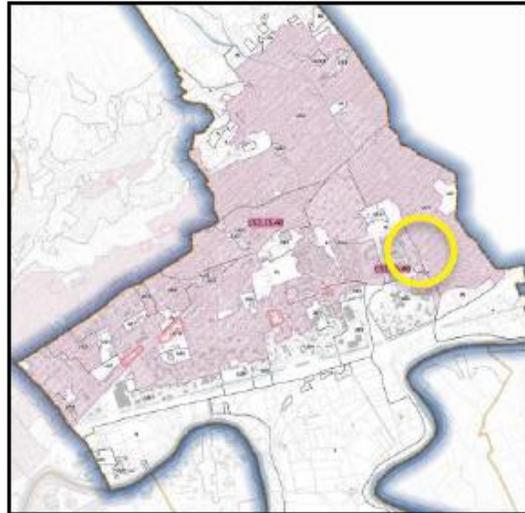
## ERS - Bas Charlaix Centre

Esquisse non validée

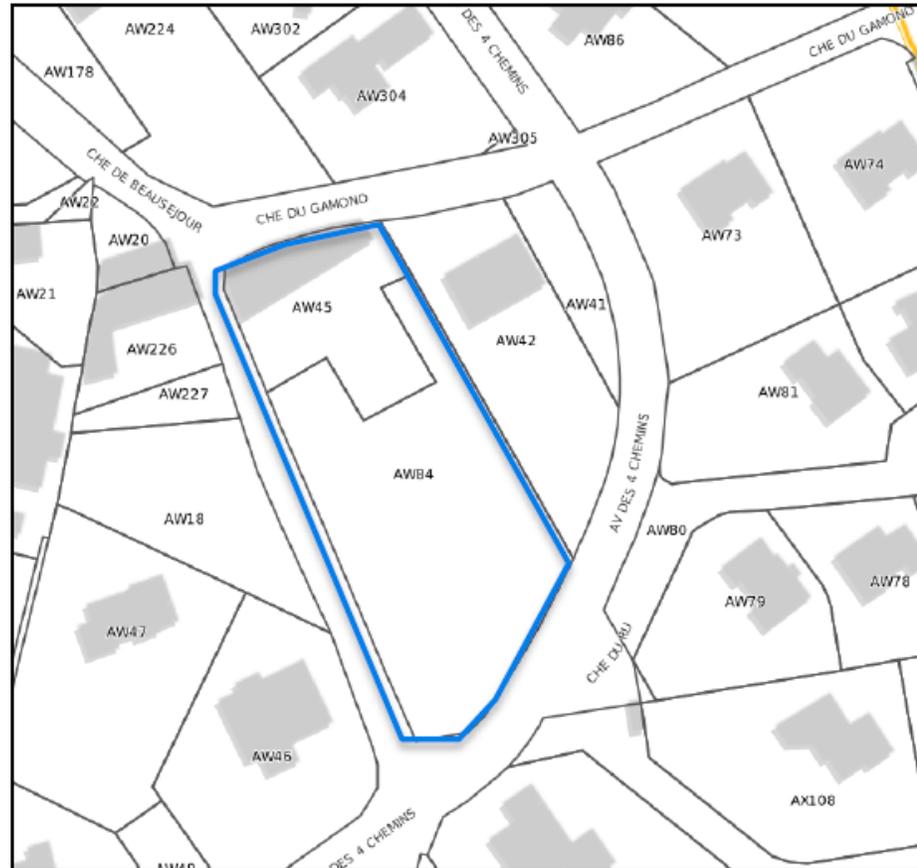


# Impacts sur le quartier du Charlaix

## □ ERS - Bas Charlaix Sud

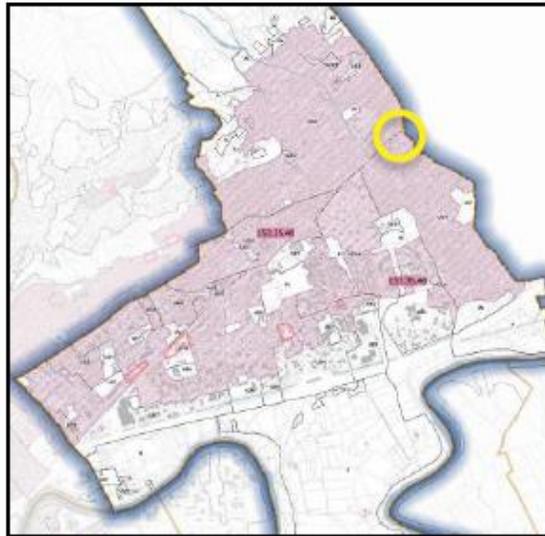


20 logements minimum  
100% LLS

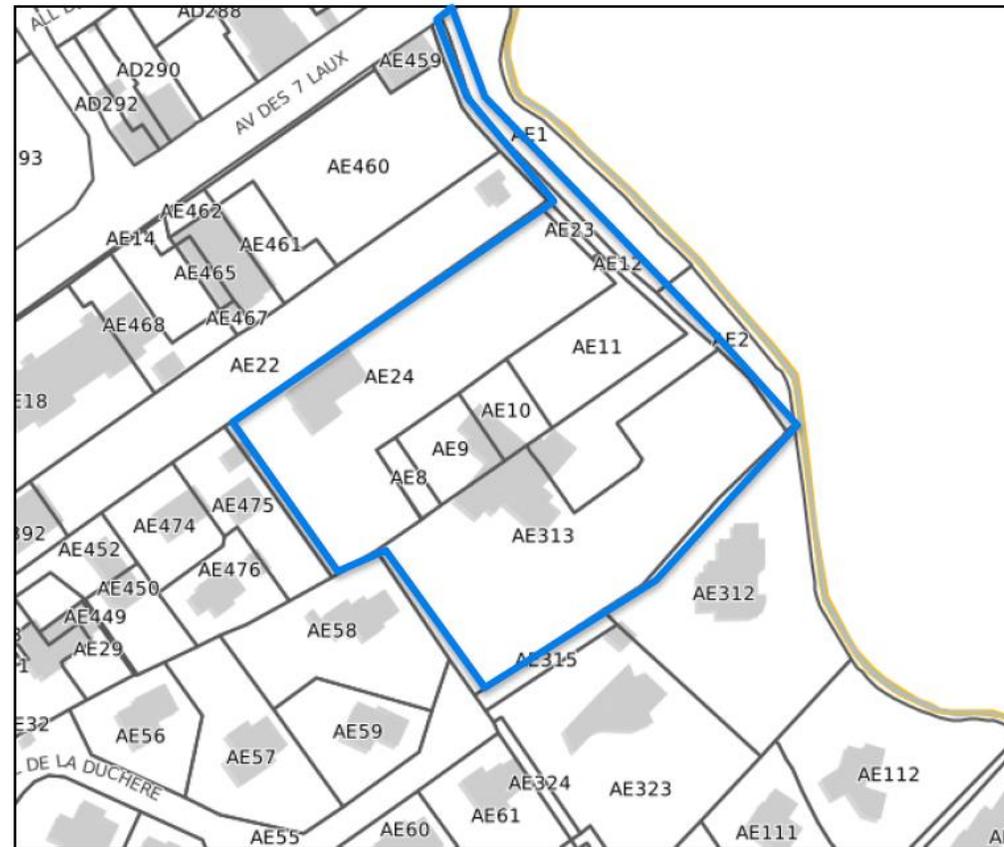


# Impacts sur le quartier du Charlaix

## □ ERS - Fournier-Rivoire



60 logements minimum  
35% LLS  
15% BRS



# Et après... pour terminer !

## Il faudra poursuivre l'effort

- ✓ **Pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux :**
  - ✓ Renforcer la concertation avec la Commission Extra-Municipale
  - ✓ Modification n°2 du PLUI
  - ✓ Evolutions du projet d'écoquartier La Serve (Pharmacie)
  - ✓ Acquisition-modernisation dans le diffus
  - ✓ Plan d'action copropriétés fragilisées
  - ✓ Programme Louez+Facile
  
- ✓ **Intégrer ces nouveaux habitants**
  - ✓ Mise à jour de notre projet urbain
    - services et équipements publics (crèches, écoles, gymnases...), commerces, circulation...
  - ✓ Accueil de ces nouveaux habitants